

Berlin

# Ihr neues Zuhause in Mahlsdorf-Nord – gepflegt, ruhig & sofort bezugsfertig

Objektnummer: 25306039



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 404 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25306039                |
| Wohnfläche   | ca. 95,8 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Krüppelwalmdach         |
| Zimmer       | 3                       |
| Schlafzimmer | 2                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2002                    |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 539.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.99 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Die Immobilie



Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mahlsdorf-Nord erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus – ein Ort, an dem sich Wohlgefühl und Wohnqualität harmonisch verbinden. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün präsentiert sich das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 2002 als liebevoll gepflegtes Refugium für Paare oder kleine Familien, die Ruhe, Geborgenheit und den Komfort eines bezugsfertigen Zuhauses schätzen.

Schon der erste Eindruck begeistert: Die Fassade in klassischer Klinkeroptik verleiht dem Haus eine zeitlose, wertige Ausstrahlung. Hinter der einladenden Haustür öffnet sich ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seiner Helligkeit und klaren Raumaufteilung sofort ein Gefühl von „Zuhause“ vermittelt. Von hier aus erschließen sich alle Räume des Erdgeschosses – funktional, hell und durchdacht gestaltet.

Das Gäste-WC mit Fenster wirkt gepflegt, die separate Garderobe mit eigenem Fenster ist angenehm hell und praktisch für Mäntel, Schuhe und Taschen.

Die Küche ist ein Ort für Genießer: ausgestattet mit einer gepflegten Einbauküche und direktem Zugang in den Garten. Die Küche kann auf Wunsch übernommen werden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht den behaglichen Charakter, elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort. Hier ist Platz für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Vom Wohnzimmer führt der Weg direkt auf die ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein echtes Highlight. In südwestlicher Ausrichtung genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden. Eine elektrisch bedienbare Markise spendet angenehmen Schatten, während Sie den Blick in den liebevoll angelegten Garten schweifen lassen.

Das Erdgeschoss wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum ergänzt, in dem sich Heizungsanlage, Waschmaschinenanschluss und Stauraum befinden – ideal für Ordnung im Alltag.

Über eine schöne Holzterappe gelangt man ins Obergeschoss – die private Rückzugszone des Hauses. Die helle Diele bietet zusätzliche Nutzfläche, etwa als Arbeitsbereich oder kreativer Ort. Wer mehr Platz benötigt, kann hier mit wenig Aufwand ein weiteres, rund 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer abtrennen – eine Option, die Flexibilität und Zukunftssicherheit schafft. Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Teppichboden überzeugen durch ihre Helligkeit und angenehme Raumwirkung. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein. Komfortabel: die Fußbodenheizung, die an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet.

Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, könnte bei Bedarf aber auch zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Auch der Außenbereich überzeugt. Das 404 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ideal dimensioniert – großzügig, aber pflegeleicht. Hier können Sie Ihren persönlichen Rückzugsort gestalten: Platz für Blumen, Gemüsebeet, Kinderplanschbecken oder eine Loungeecke ist reichlich vorhanden. Ein Geräteschuppen bietet Stauraum für Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus besticht durch solide Bauweise, durchdachten Grundriss und liebevolle Pflege. Es strahlt Wärme und Geborgenheit aus – ein Zuhause, das Geschichten erzählt und neue beginnen lässt. Dank des hervorragenden Zustands ist kein Modernisierungsaufwand nötig. Sie können direkt einziehen, sich wohlfühlen und das Leben genießen.

Wer ein Haus sucht, das Ruhe, Qualität und Lebensfreude vereint, findet hier in Mahlsdorf-Nord den perfekten Ort dafür – ein Zuhause, das nicht nur mit Fakten überzeugt, sondern mit Gefühl.

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Ausstattung und Details

- massive Bauweise
- sehr gepflegter Zustand
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elektrische Jalousie im Wohnzimmer
- Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne und separater Handtuchheizer
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- elektrische Markise auf der Terrasse
- ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse in Südwest-Richtung

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Alles zum Standort

Dieses Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des charmanten Berliner Ortsteils Mahlsdorf. Eingebettet in eine ruhige, grün geprägte Einfamilienhaussiedlung bietet die Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Hier genießen Sie die Vorzüge einer beschaulichen Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können und zugleich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen.

Die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: In nur wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Buslinien, die einen schnellen Anschluss an das S- und Regionalbahnnetz ermöglichen. Damit gelangen Sie komfortabel und zügig in die Berliner Innenstadt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zur B1/B5 sowie zur A10 (Berliner Ring), wodurch auch das Umland oder weiter entfernte Ziele bestens erreichbar sind. Ob Arbeitswege, Wochenendausflüge oder der Weg ins Stadtzentrum – hier sind Sie flexibel und mobil.

Für Familien ist die Lage geradezu ideal. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium. Die kurzen Wege sorgen für einen entspannten Alltag und schaffen ein sicheres Umfeld für Kinder und Jugendliche.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken und vielfältige Fachgeschäfte sind nur wenige Minuten entfernt. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag erleichtern und bereichern.

Die ruhige Wohnlage im Grünen vermittelt Geborgenheit und Erholung – und das ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Kombination macht den Standort zu einer echten Rarität: Ein Zuhause, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und beste Anbindungen vereint.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie genießen das Leben.

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25306039 - 12623 Berlin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Jaschinski

---

Hönower Straße 66, 12623 Berlin

Tel.: +49 30 89 62 90 90

E-Mail: [marzahn-hellersdorf@von-poll.com](mailto:marzahn-hellersdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)